

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11041 *Resolución de 22 de septiembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Villena a practicar un exceso de cabida en virtud de un auto de expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por don S. R. T., abogado, en nombre y representación de don B. H. H., doña A. O. G., don M. y doña R. H. O. y don P. R. H., contra la negativa del registrador de la Propiedad Villena, don Luis Miguel de Sanmillán Farnós, a practicar un exceso de cabida en virtud de un auto de expediente de dominio.

Hechos

I

Mediante auto, dictado el día 12 de marzo de 2013 en sede de expediente de dominio, exceso de cabida número 443/2007, seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Villena, se acordó, en su parte dispositiva, declarar justificado por los promotores del expediente la mayor cabida de la finca registral número 4.032, y la inscripción en el Registro de la Propiedad del exceso de metros cuadrados añadiendo que su superficie actual es de 25.017 metros cuadrados. Se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Villena, fue objeto de la siguiente calificación emitida por el registrador, don Luis Miguel de Sanmillán Farnós: «Presentado de nuevo el precedente título, se suspende su inscripción por iguales motivos que constan en la precedente nota de calificación, de 14 de octubre de 2013, con arreglo a los siguientes Hechos La finca registral 4.032 de Sax tiene una superficie, según el Registro, de 1 Ha., 53 a. y 34 ca. En el expediente de dominio se declara justificado que la finca tiene una superficie de 25.017 metros cuadrados, esto es, un exceso de cabida de 9.683 metros cuadrados. En el título no constan los linderos de la finca. La certificación catastral descriptiva y gráfica se manifiesta en términos no coincidentes con la que resulta del Registro, esto es, ninguno de los linderos que configuran la finca registral coincide con la relación de fincas colindantes de la certificación catastral. De igual modo, la superficie catastral difiere de la superficie que se declara en el procedimiento. Dada la importante divergencia existente en la descripción, no es posible conocer qué propietarios colindantes fueron citados en el procedimiento. Fundamentos de Derecho De conformidad con el artículo 53. Ocho de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, «la rectificación de la cabida de una finca registral, o la alteración de sus linderos cuando estos sean fijos o de tal naturaleza que existan dudas de la identidad de la finca, podrá realizarse con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, siempre que, entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca». De igual modo, en su número Siete establece que «en lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». Las Resoluciones de la D.G.R.N. de 22 de enero de 2009 y 19 de diciembre de 2011, entienden aplicable la citada norma a los excesos de cabida superiores a la quinta parte, excesos que el artículo 298 R.H. reputa equiparables a la inmatriculación. Asimismo, la Resolución D.G.R.N. de 23 de diciembre de 2010,

declara que el Auto de expediente de dominio de inmatriculación debe acompañarse con la certificación catastral descriptiva y gráfica totalmente coincidente con la superficie que se expresa en el Auto, sin que ni siquiera quepa la diferencia del 10% aplicable al supuesto de consignación registral de la referencia catastral, pero no a la inmatriculación. Finalmente, según Resolución de 8 de noviembre de 2012, toda inmatriculación, y también la del expediente de dominio, requiere certificación descriptiva y gráfica totalmente coincidentes con la descripción del Auto, cuya finalidad, dentro del expediente, como trámite esencial, es citar a los propietarios colindantes que figuren como tales en el catastro, por lo que no se subsana ese defecto rectificándose el Auto después del procedimiento para adaptar la descripción de la finca al catastro, por falta de ese trámite esencial que requiere que resulte del Auto la citación de los colindantes. Contra la presente calificación (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Luis de Sanmillán y Farnós registrador/a de Registro Propiedad de Villena a día veintidós de Mayo del año dos mil quince».

III

Don S. R. T., abogado, en nombre y representación de don B. H. H., doña A. O. G., don M. y doña R. H. O. y don P. R. H., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Villena el día 26 de junio de 2015, en el que alega lo siguiente: «Primera.—Antecedentes. El 20 de julio de 2007, mis representados interpusieron demanda de Expediente de Dominio por exceso de cabida, y que darla lugar a los Autos de Procedimiento: Expediente de Dominio. Exceso de cabida 443/2007, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Villena. En dicha demanda se acompañó una Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica, emitida por la Dirección General del Catastro de Alicante. (...) El procedimiento continuó por sus legales trámites, aunque con muchas dilaciones debido al afán del Tribunal por localizar a todas los titulares de los lindes y hacerles partícipes del procedimiento a todos ellos según lo establecido en la ley, siendo así que no se dictó resolución favorable hasta seis años después, en 2013, en concreto el Auto de 12 de marzo de 2013, (...). Cuando ese mismo año intentamos inscribir dicha resolución en el Registro de Propiedad de Villena, se nos solicitó una Certificación catastral descriptiva y gráfica del bien inmueble, con relación de fincas colindantes, para que el registrador pudiese comprobar la identidad de la finca, ya que en el Auto de 12 de marzo de 2013 no se proporcionaba una descripción del inmueble. Dicha certificación catastral fue emitida la Dirección General del Catastro de Alicante el 26 de septiembre de 2013, y, una vez en nuestro poder, la entregamos en el Registro de la Propiedad de Villena. (...) Por desgracia, en los más de 6 años transcurridos desde que se inició el procedimiento las fincas colindantes había sufrido variaciones en su titularidad, siendo así que el Registrador denegó el acceso al registro del Expediente de Dominio en tanto no se acreditase que la Certificación Registral que incorporábamos (...) y la que adjuntamos (...) se referían al mismo inmueble. (...) Llegados este punto, cabe señalar que la Referencia Catastral del inmueble en ambas Certificaciones Registrales es la misma, la 03123A013000300000RJ, siendo así que no existen dos fincas con la misma referencia catastral, además de coincidir igualmente la naturaleza rústica de la finca, su titular, y su localización, por lo que no cabe dudar que ambas certificaciones se refieren a la misma finca. No obstante, y con ánimo de colaborar en la medida de lo posible con el Registro de la Propiedad, y tras conversar con el registrador en busca de una solución, se solicitó a la Dirección General del Catastro de Alicante una certificación catastral descriptiva y gráfica histórica con linderos de la finca rústica en cuestión, con objeto de acreditar la identidad de la finca en ambas certificaciones aportadas al Registro de la Propiedad de Villena, (...) escrito con sello de presentación de 13 de diciembre de 2013. Sin embargo, nuestro escrito no recibiría una respuesta de la Dirección General del Catastro de Alicante hasta casi un año más tarde, cuando en octubre de 2014 se recibió la resolución de fecha 15 de mayo de 2014, en la cual dicha Dirección General nos comunicaba la imposibilidad de cumplir con nuestra solicitud «dado que el Catastro Inmobiliario es un registro administrativo vivo y en constante cambio», y, en

resumidas cuentas, que no se guardaba la información catastral histórica de las fincas. (...) Tras recibir esta negativa, intentamos recurrir a otras administraciones, como el Ayuntamiento o los propios Juzgados, pero todos los organismos consultados no dieron una respuesta similar: no guardaban esos registros, y, en todo caso, se declaraban dependientes del Catastro para esos asuntos. De más está decir que para entonces ya habían prescrito todos los plazos para recurrir la calificación registral, por lo que, ante una situación de total indefensión, no tuvimos más remedio que volver a presentar el Auto de 12 de marzo de 2013 nuevamente al mismo registro, el cual respondió con una calificación similar a la interpuesta dos años atrás, (...) recibida por correo el 28 de mayo de 2015, y que resulta ser la resolución contra la que se interpone el presente Recurso Gubernativo.

Segunda.—Artículo 24.1 de la Constitución. Derecho a la Tutela Judicial Efectiva. Indefensión. Dispone el art. 24.1 de la Constitución Española que: (...). En el caso de una resolución que resuelve favorablemente un expediente de dominio por exceso de cabida, esa «tutela judicial efectiva» incluye, como es hecho notorio y conocido, su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, pues ningún efecto tendría de otra manera. Es el caso del Auto de 12 de marzo de 2013, resolución favorable del Procedimiento Expediente de Dominio. Exceso de Cabida 443/07, obtenida por el recurrente, junto con el resto de herederos de don B. H. H., tras seguir todos los trámites legales pertinentes. Y siendo así que dicho Auto es una resolución judicial firme, no cabe que dicha resolución resulte ser imposible de inscribir en el Registro de la Propiedad —lo que la privarla de toda eficacia y objeto—. Debemos recordar, llegados a este punto, la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Villena deja a mis representados en una situación de total indefensión, pues nada pudieron hacer para evitar las dilaciones del Juzgado en cuestión, a pesar de haber presentado numerosos escritos solicitando el impulso procesal, y tampoco existe ninguna vía para subsanar los defectos de resolución, siendo así que el propio Registrador de Villena, tras ser consultado por el Letrado que suscribe, no supo ofrecer solución alguna ni indicar una manera de que el Auto de 12 de marzo de 2013 tuviese acceso al Registro, aún mostrándose mis representados dispuestos a seguir cualquier trámite con el que consiguiesen inscribir el citado Auto de 12 de marzo de 2013, y finalizar con ello los trámites de expediente de dominio iniciados hace ahora más de ocho años. Por lo tanto, las sucesivas calificaciones del Registro determinan que estaríamos ante una resolución judicial que carece de eficacia desde su misma redacción pues resulta imposible inscribirla en el Registro correspondiente debido al prolongado espacio de tiempo que le llevo al Juzgado resolver el procedimiento. Por supuesto, esta posibilidad está totalmente excluida por el citado artículo 24.1 de la Constitución, que, debemos recordar, es un precepto de aplicación directa, pues en nuestro ordenamiento los artículos de la Constitución no precisa de desarrollo legislativo para ser de obligatorio cumplimiento, como recoge en el art. 9.1 de la Carta Magna, y jerárquicamente superior a cualquier otra ley o reglamento, incluida la Ley Hipotecaria. A mayor abundamiento, y como ya se ha mencionado, la Referencia Catastral del inmueble de las certificaciones catastrales adjuntas (...) es la misma, la 03123A013000300000RJ, siendo así que no existen dos fincas con la misma referencia catastral, por lo que no cabe dudar de la identidad de finca. También es coincidente la Localización en Polígono 13, Parcela 30, Cabrerías, Sax (Alicante), y la naturaleza rústica del inmueble. Estamos, pues ante el mismo inmueble, y eso no admite duda por más que los linderos haya variado en los seis años transcurridos desde que se inició el procedimiento hasta que se solicitó la inscripción del Auto resultante. (...) Finalmente, la diferencia de superficie que se declara en el procedimiento judicial difiere por debajo del 10% respecto de la inscrita en el Catastro, por lo que, a tenor del artículo 54 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, esa diferencia no es obstáculo para su inscripción».

IV

Mediante escrito, de fecha 16 de julio de 2015, el registrador de la Propiedad, don Luis Miguel de Sanmillán Farnós, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8 y 9 de la Ley Hipotecaria; 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 51, 100 y 298 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1998, 2 de febrero de 2000, 2 de marzo de 2001, 5 de noviembre de 2004, 20 de enero de 2006, 7 de octubre de 2008, 22 de enero de 2009, 2 de febrero de 2010, 2 de junio y 19 de diciembre de 2011, 7 de febrero de 2012, 6 de mayo de 2013, 5 de agosto y 8 y 29 de octubre de 2014 y 3 de marzo de 2015.

1. Según la calificación objeto del presente recurso, el registrador suspende la inscripción de un exceso de cabida en virtud de expediente de dominio y acompañando una certificación catastral descriptiva y gráfica.

La finca, según el Registro tiene una superficie de 1 hectárea, 53 áreas y 34 centiáreas; según la certificación catastral tiene una superficie de 2 hectáreas, 49 áreas y 20 centiáreas, y según el auto recaído en el expediente de dominio de 2 hectáreas, 50 áreas y 17 centiáreas. Es decir, el exceso de cabida que se pretende excede en un 63'1472% de la cabida inscrita.

El registrador rechaza la inscripción del exceso de cabida por tres defectos:

- Primero: Que en el auto judicial no constan los linderos de la finca.
- Segundo: En cuanto a la certificación catastral aportada, que los propietarios colindantes, según la certificación catastral descriptiva y gráfica, no son coincidentes con los colindantes expresados en la descripción registral. Y que la superficie de la finca, según tal certificación, no es totalmente coincidente con la declarada en el auto recaído.
- Tercero: Que no es posible conocer qué propietarios colindantes fueron citados en el procedimiento.

2. Con carácter previo, debe recordarse que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las dudas del registrador sobre la identidad de la finca sólo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa –cfr. artículos 208, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario–, pero no, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse Resoluciones de 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005, 7 de julio de 2006, 11 de diciembre de 2010, 4 de mayo de 2011, 4 de febrero de 2012, 25 de noviembre de 2013 y 13 de mayo de 2014), pues, en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías.

En efecto, las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los artículos 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Así pues, tratándose de documentos judiciales, es el juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre esta cuestión de hecho, sin que el registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del juez. Dicho de otra forma, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario no ampara que el registrador pueda proceder a una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha practicado, y que tenga virtualidad de revisar la efectuada por el juez.

Es así mismo doctrina de este Centro Directivo que no puede el registrador entrar a calificar el fundamento de la resolución judicial, pero sí los extremos señalados en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en concreto, la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido entra en el ámbito de la calificación registral (véase el citado artículo 100 del Reglamento Hipotecario), con el único alcance de verificar que se ha seguido el procedimiento adecuado y con las garantías suficientes con relación al titular registral para permitir su acceso al Registro de la Propiedad, sin que ello signifique

en absoluto entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, materia esta que queda al margen de las competencias calificadoras de los registradores (véase Resolución de 5 de noviembre de 2004).

3. Entrando en el análisis de los defectos concretos señalados en la nota de calificación, el primer defecto alegado por el registrador es que no consta los linderos de la finca registral en el auto presentado.

El artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria señala que «los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos». Por otra parte, una de estas circunstancias que debe contener la inscripción son los linderos, como así resulta del artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria al señalar «toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: 1.ª La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren, del título».

Por su parte, el artículo 51.2 del Reglamento Hipotecario, al referirse en concreto al modo en que han de expresarse tales linderos, dice que «la descripción de las fincas rústicas y urbanas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial».

Este Centro Directivo, en Resolución de 5 de agosto de 2014, con criterio que aquí se reitera y confirma, señaló que «tradicionalmente, en las descripciones literarias de las fincas en los títulos relativos a ellas, y en las inscripciones registrales mismas, la expresión de los linderos se ha efectuado mediante una de las dos siguientes técnicas: tratar de identificar la ubicación física del lindero entre dos fincas, o simplemente identificar el nombre del propietario colindante, es decir, del de la finca situada al otro lado de una linde cuya ubicación no se precisa en modo alguno. La primera técnica es conocida habitualmente como de «linderos fijos» y la segunda como de «linderos personales», siendo la primera la deseable por razones de claridad y precisión, y la segunda indeseable por su absoluta imprecisión, aunque haya sido tolerada históricamente y profusamente utilizada en la práctica. Es evidente que cuando se emplea la técnica descriptiva de linderos fijos, es decir, los que se refieren a algún elemento con existencia física y/o ubicación concreta sobre el territorio –tales como una calle, un camino, una acequia, o un determinado accidente natural, o la expresión de unas coordenadas geográficas en sistema de referencia oficial–, la alteración de un lindero fijo por otro, precisamente por afectar a un dato expresado con suficiente precisión, supondría una alteración sustancial que provocaría dudas fundadas sobre la identidad entre ambos inmuebles. Pero cuando se utilizan tan solo linderos personales, esto es, que sólo expresan el nombre del propietario colindante pero sin precisar en modo alguno en qué lugar concreto se ubica la linde entre ambas fincas, el cambio del nombre de un colindante, precisamente porque nunca se ha precisado dónde se ubica la linde misma, no resulta tan relevante ni tan preocupante, pues puede perfectamente deberse a una sucesión de titularidades por transmisión de la finca colindante, y no necesariamente a una alteración del lindero, cuya ubicación física concreta ni consta precisada previamente ni es objeto de precisión ahora. Ahora bien, en la normativa vigente, a diferencia de lo que pudo venir ocurriendo históricamente, ya no coexisten de modo indistinto u optativo esas dos posibilidades de expresión de los linderos, una precisa y otra absolutamente indefinida, sino que la opción normativa decidida por la primera de las técnicas señaladas resulta con total claridad del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, cuando establece que «la descripción de las fincas rústicas y urbanas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial». Es evidente que cuando se identifica la ubicación y delimitación de una finca a través de la georreferenciación de sus vértices, y por tanto de sus linderos, bien mediante la expresión de sus coordenadas geográficas en sistema de referencia oficial, bien a través de un plano oficial que a su vez esté georreferenciado, (...) resulta ya superfluo a tales efectos

identificativos la mención unilateral de cuál pueda ser el nombre y apellidos de las personas que en un momento dado puedan ser los propietarios de las fincas colindantes con una que ya ha quedado perfectamente identificada y delimitada».

Pues bien, en el caso ahora debatido, consta que a la demanda con que se inició el expediente de dominio para acreditar la mayor cabida de la finca se acompañó una certificación catastral descriptiva y gráfica de bienes inmuebles de naturaleza rústica, emitida por la Dirección General del Catastro de Alicante, relativa al inmueble con referencia catastral 03123A013000300000RJ. Pero no consta que el auto judicial expresamente declarara acreditado que la finca registral, con su mayor cabida, se correspondiera con dicho inmueble catastral o que ni siquiera mencionara incidentalmente tal correspondencia. Si así hubiera sido, probablemente bastaría la remisión a la delimitación geográfica contenida en dicha certificación catastral para entender cumplida la exigencia legal y reglamentaria de expresión de los linderos de la finca.

Pero no sólo no ha sido así en el caso que nos ocupa, sino que, incluso el recurrente, en su escrito de recurso, reconoce expresamente que en el auto de 12 de marzo de 2013, con el que concluyó el expediente de dominio declarando acreditada la mayor cabida de la finca «no se proporcionaba una descripción del inmueble».

Por todo ello, procede confirmar este primer defecto señalado por el registrador de la Propiedad.

4. Respecto del segundo defecto, relativo a que en la certificación catastral aportada no coinciden los nombres de los colindantes con los expresados en la descripción registral, ni la cabida catastral coincide exactamente con la declarada acreditada por el auto judicial, hemos de analizar cada una de tales discordancias por separado.

Es evidente que las descripciones de las fincas registrales, cuando mencionan sus linderos por los nombres de los titulares de las colindantes, no hacen fe de que éstos sean efectivamente sus dueños. Tal mención, en cuanto que no es más que la mención o transcripción no contrastada ni sometida a calificación registral de una manifestación unilateral de los otorgantes al describir su finca, no sólo no goza de la fe pública registral del artículo 34 de la Ley, sino ni siquiera de la presunción de exactitud del artículo 38.

Como puso de manifiesto este Centro Directivo en su Resolución de 5 de agosto de 2014, «podría afirmarse que la inclusión en la descripción de una finca registral de una expresa mención a los nombres de los propietarios colindantes no sólo es superflua e innecesaria, sino incluso, hasta cierto punto impertinente o perturbadora, por varios motivos: Primero, por ser un dato variable en el tiempo, y que por tanto, pierde vigencia de modo inadvertido. Segundo por ser un dato, que incluso en un momento dado, no está contrastado ni es fiable en modo alguno, pues resulta sólo de la manifestación del interesado o, en el mejor de los casos, de una base de datos distinta de la del Registro de la Propiedad, única institución que tiene por finalidad específica la de acreditar, bajo la salvaguardia de los Tribunales, y a todos los efectos legales, el dominio de las fincas. Y tercero, porque como mera mención que es, supondría que en el folio registral de una finca se estuviera haciendo mención de un derecho (el dominio del colindante) susceptible de inscripción separada y especial (en el folio registral de la finca colindante), que resulta, como se ha dicho, no solo superflua e innecesaria, sino hasta cierto punto perturbadora en el ámbito registral. En efecto, lo esencial es que una finca registral quede suficientemente identificada y delimitada de otras fincas colindantes, que a su vez pueden estar o no inmatriculadas registralmente. Si tales fincas colindantes están inmatriculadas, serán sus respectivos historiales registrales los que en cada momento proclamarán, con todos los efectos legales inherentes a los pronunciamientos registrales, los nombres de quién o quiénes son sus propietarios, extremo sobre el que ningún efecto ni fehaciencia cabe atribuir, en cambio, a las menciones de nombres que se contengan en las descripciones de otras fincas distintas».

Por tanto, el que los nombres de los colindantes catastrales, que no son linderos fijos, sino linderos personales, no coincidan con los nombres de los colindantes personales meramente mencionados en la descripción registral de la finca, no constituye defecto, por lo que el señalado por el registrador en ese sentido ha de ser revocado.

Procede ahora abordar el segundo matiz señalado por el registrador: en concreto la cuestión de si para inscribir un exceso de cabida declarado en expediente de dominio y, como es el caso, superior en más de un 20% a la cabida inscrita, se exige o no acompañar certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción de la finca en el auto por el que se resuelve el expediente de dominio.

Esta cuestión ha sido reiteradamente abordada y resuelta por este Centro Directivo en sentido de que en los expedientes de dominio para la inscripción de excesos de cabida que superen la quinta parte es preciso aportar la certificación catastral coincidente. En concreto, cabría traer a colación aquí, entre otras, las resoluciones de 22 de enero de 2009, 19 de diciembre de 2011, 6 de mayo de 2013 ó 29 de octubre de 2014. En la última de ellas se afirmó que «es cierto que con relación a los expedientes de dominio, el Reglamento Hipotecario tan sólo preceptúa que también podrán inscribirse los excesos de cabida en virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria y en este Reglamento, o en virtud del acta de presencia y notoriedad regulada en la legislación citada anteriormente sobre referencia catastral, pero sin exigir expresamente la certificación catastral descriptiva y gráfica. No obstante, la superior jerarquía normativa de la Ley 13/1996 y la propia consideración por el Reglamento de los excesos de cabida superiores a la vigésima parte de la cabida inscrita como supuestos análogos a la inmatriculación (al considerarlos sólo como rectificación de superficie cuando son inferiores a la vigésima parte de la cabida inscrita), en los que sí es exigida expresamente la certificación catastral, debe concluirse la necesidad de su aportación en aquellos supuestos –como ocurre en el caso de este expediente– en el que el exceso de cabida que se pretende exceda de la vigésima parte de la cabida inscrita».

Por tanto, procede confirmar este concreto defecto señalado en la calificación registral.

Distinta será la conclusión a la que habrá de llegarse cuando resulte de aplicación la reforma operada por la Ley 13/2015, pues en ella, además de la desjudicialización de los expedientes de exceso de cabida para encomendarlos a los notarios, se prevé expresamente en el nuevo artículo 201 de la Ley Hipotecaria que «en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma». En tales supuestos, cuando el exceso de cabida declarado no sea coincidente con la certificación catastral sino con la representación gráfica alternativa, y aun cuando tal exceso superara el 20% de la cabida inscrita, ya no será necesario obtener por el interesado una previa rectificación catastral y una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica que sea coincidente con la nueva cabida acreditada para su presentación al registro de la propiedad, sino que será el propio registrador el que, si la representación gráfica alternativa a la catastral cumple los requerimientos legales y los que han de señalarse por resolución conjunta de este Centro Directivo y la Dirección General del Catastro, remitirá la nueva representación geográfica inscrita al Catastro para que éste último la incorpore y se produzca, con posterioridad a la inscripción, la deseada coordinación entre el Registro y el Catastro.

5. En relación al tercer defecto alegado por el registrador, esto es, la imposibilidad de conocer qué propietarios colindantes fueron citados en el procedimiento, también debemos hacer la oportuna distinción.

Si con tal expresión lo que el registrador está en realidad exigiendo es que consten citados los colindantes mencionados en la descripción registral, hay que señalar que en relación con el trámite previsto por el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, resulta del auto la citación a los que han sido tenidos por el juez como titulares de los predios colindantes, aunque no fueran coincidentes con los meramente mencionados como colindantes en la descripción registral, pues tal mención registral no hace fe de su contenido.

Si lo que el registrador está exigiendo es que consten citados los colindantes catastrales que figuraban en la certificación catastral del año 2007 aportada al expediente de dominio, hemos de tener en cuenta que mientras que el titular catastral del inmueble cuya cabida se pretende rectificar ha de ser citado en todo caso, en cambio, en relación a los colindantes, lo que exige el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es que se cite «a los

titulares de los predios colindantes», que no tienen necesariamente por qué ser exactamente los expresados en la certificación catastral, ni la ley exige que sean ellos exactamente los citados, pudiendo en este punto el juez citar a los que haya tenido por colindantes reales, incluso si fueran diferentes de los catastrales.

Y, por último, si lo que el registrador está exigiendo es que en un expediente de dominio iniciado en el año 2007 resulten citados los colindantes catastrales que figuran en la certificación catastral del año 2013, y que difieren en parte de los que figuraban en la certificación del año 2007 aportada al procedimiento, es claro que tal exigencia carecería de fundamento alguno.

En cualquier caso, y aun cuando hubiera debido ser el registrador quien concretara qué ha querido decir exactamente, y no tener que forzar ahora a realizar las anteriores especulaciones interpretativas, lo cierto es que en cualquier de tales interpretaciones, el defecto señalado no puede ser mantenido, por los motivos expresados en cada caso.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y desestimarlos en el resto, y con ello, revocar parcialmente la calificación impugnada que queda confirmada en el resto, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 22 de septiembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.